

16.09.2024

Методические рекомендации по оценке сервитута¹

Данные рекомендации составлены основе действующих нормативных документов, публикаций специалистов в области оценки и практических отчетов оценщиков, связанных с задачами оценки сервитутов. Представленный далее материал не преследует целью дать решения на все случаи оценок, содержащих условия сервитутных отношений, но определяет основные методические приемы и способы, позволяющие избежать грубых ошибок. Также необходимо отметить, что данные рекомендации не являются учебным пособием, содержащим подробное раскрытие всех понятий, определений, подходов и методов, поскольку предназначены для профессиональных оценщиков, а ограничиваются лишь необходимыми дополнительными сведениями и комментариями к базовым понятиям и общеизвестным приемам оценки.

1. Нормативные документы и источники

Общая рекомендация: Приступая к решению любой, тем более малоизвестной оценочной задачи, полезно знакомиться с нормативными документами по теме оценки, как говорится, в первоисточнике, а не ограничиваться цитатами и чужими ссылками, которые могут подвести (содержать ошибки, устаревшие данные или искаженные трактовки). Это особенно важно при производстве судебных оценочных экспертиз, где контроль оппонентов – юристов и оценщиков - по выявлению ошибок в вашей работе будет весьма тщательным.

Далее представим некоторые ссылки на основные нормативные документы и иные источники информации по данной теме:

- Гражданский кодекс, Статья 274. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
- Земельный кодекс, Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут).
- Земельный кодекс, Статья 39.46. Плата за публичный сервитут.
- Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (утв. [постановлением](#) Правительства РФ от 23 декабря 2014 г. N 1461) в ред. От 29.12.2023г. ПП №2379.
- Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам. Утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 04.06.2019г.
- Сайт Оценщик.ру <https://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html> Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. Автор: Федоров Евгений Викторович.
- Щербинин С.П. Методические рекомендации по оценке сервитута / СРОО СВОД : офиц. сайт. URL: <https://srosvod.ru/data/moduleMediaFiles/Content/808/metodicheskie-rekomendatsii-po-otsenke-servituta-scherbinin-s-p-.pdf>. 2024

Комментарий:

¹ В соответствии с законодательством о защите авторских прав и требованиями Стандартов оценки, при использовании данных Методических рекомендаций, ссылка на источник обязательна.

Прежде всего, необходимо отметить, что несмотря на то, что часть нормативных документов предназначены для конкретного вида сервитутных отношений, например, только для публичных сервитутов и когда стороной сервитутных отношений являются субъекты РФ, изложенные в них принципы и приемы оценки будем брать за основу при формировании приемов оценки для общего круга задач.

Далее приведем пример изменения методологического подхода к определению платы за сервитут в современных действующих документах:

Соразмерная плата за сервитут – это плата за пользование чужим объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим объектом недвижимости (сервитуте), величина которой равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута... Так было в трактовке ранних нормативных документов и методик². Сейчас необходимо ориентироваться на Методические рекомендации Минэкономразвития РФ (Приказ от 04.06.2019 №321) По определению платы за публичный сервитут..., согласно которым «... плата за публичный сервитут представляет собой определяемую, в том числе с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", разницу между рыночной стоимостью земельного участка ..., до установления публичного сервитута и после его установления (учитывая ограничения использования земельного участка и другие обстоятельства, возникающие в связи с установлением публичного сервитута и той деятельностью, которая может осуществляться на земельном участке обладателем публичного сервитута).

На сегодняшний день данное положение составляет основу методологического подхода к оценке объектов, содержащих различные, не только публичные, сервитутные условия.

При этом **убытки**, которые могут возникнуть при осуществлении сервитута (перерыв в осуществлении хозяйственной деятельности, повреждение или гибель имущества, в том числе случайное, в результате ликвидации аварий и т.п.), рассматриваются как результат вероятностных событий, в плату за сервитут не включаются, в процессе оценки не рассматриваются и, при возникновении, возмещаются правообладателю земельного участка отдельно³.

2. Общие сведения, необходимые для оценки сервитутов

Согласно ст.274 ГК РФ собственник недвижимого имущества вправе требовать от соседнего участка предоставления права ограниченного **пользования** соседним участком, что и называется **сервитутом** (англ. Easement). Сервитут - право лиц на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в определенных пределах (соглашением, нормативным правовым актом).

Данное понятие аналогичным образом закреплено в Земельном Кодексе РФ.

Сервитут может устанавливаться для следующих целей:

- Установление прохода и (или) проезда к соседнему земельному участку, при невозможности организации подъездных путей без установления сервитута;
- Сооружение и обслуживание инженерных, коммунальных сетей;
- Проведения дренажных работ;
- Проведения исследований;
- Размещения на участке межевых и геодезических знаков;
- И другие случаи.

Сервитут может устанавливаться не только на земельные участки, но и на здания и сооружения, встроенные помещения и иное недвижимое имущество. Но чаще всего приходится сталкиваться с сервитутами именно на земельных участках.

² Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17 марта 2004 г.

И, например, Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков», протокол №10 от «08» сентября 2005 года)

³ Пункт 10 статьи 39.46 Земельного кодекса РФ.

Сервитут может быть установлен как в отношении неограниченного круга лиц (публичный сервитут), так и в пользу конкретных лиц (частный сервитут). Наиболее яркий пример публичного сервитута – обеспечение доступа граждан к озеру и его береговой полосе. Наиболее прагматичный пример – прокладка инженерных сетей и коммуникаций общего назначения (для обеспечения населенного пункта) по нескольким частным земельным участкам.

Сервитут может устанавливаться на определенный срок, например, на время проведения строительных работ (временный), долгосрочный или на неустановленный срок.

Частный сервитут может устанавливаться в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости. Частный сервитут устанавливается соглашением между лицом, требующим установления сервитута и собственником объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается сервитут - собственником земельного участка или собственником иного объекта недвижимости (например, инженерных сооружений). В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Публичный сервитут – сервитут, устанавливаемый законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Публичный сервитут устанавливается в отношении земельных участков.

Соглашение о сервитуте – договор об установлении сервитута, заключенный между лицом, требующим установления сервитута и собственником объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается сервитут. Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, для обеспечения нужд и в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Для удобства изложения и восприятия информации в данных рекомендациях представим обобщенно некоторые понятия, которые в нормативных документах имеют различающиеся формулировки и бывают очень громоздкими.

Так, например, для идентичного понимания будем обозначать всех тех, на чьих объектах недвижимости возникают/имеются сервитутные отношения, собственников объектов недвижимости, обладателей права бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, муниципальные органы власти, субъекты РФ и т.д. и т.п. одним понятием, как **Собственник** объекта недвижимости.

Физические, юридические лица, федеральные или муниципальные органы и т.д., которые пользуются «чужим» объектом недвижимости, претендуют на организацию сервитута или являются правообладателями сервитута, в рамках данных рекомендаций обозначим общим понятием **Пользователь** объекта недвижимости (его части) на условиях сервитута.

Под **Объектом недвижимости** в данном случае будем понимать как земельные участки, так и иные объекты недвижимости (здания, сооружения), которые попадают в сферу задач оценки сервитутов.

Кроме понятия **Сервитут** в рамках данных рекомендаций будем использовать выражение **Сервитутные отношения**, понимая под этим наличие взаимоотношений Собственника объекта недвижимости и Пользователя, связанных с наличием на этом объекте сервитута.

Разумеется, в реальных отчетах об оценке каждое из этих обобщенных понятий должно раскрываться в юридически точных формулировках и содержании.

3. Этапы оценки сервитута

В общем случае оценочные задачи, содержащие сервитут и сервитутные отношения сводится к двум видам: либо необходимо определить стоимость Объекта с учетом наличия такого обременения как сервитут, либо определить размер платы Пользователя Собственнику за использование Объекта (его части) в условиях сервитута.

Как предписывает оценочная наука и Стандарты оценки, прежде всего необходимо однозначно представить задачу оценки и сделать описание объекта оценки. Данные рекомендации не являются учебным пособием, расписывающим все, что должен делать оценщик в процессе оценки, поэтому полагаем, что все базовые требования оценщик выполнит самостоятельно, а здесь ограничимся лишь отражением специфических особенностей задач, содержащих сервитутные отношения.

3.1. Описание объекта. Установление количественных и качественных характеристик сервитута (объекта, содержащего сервитутные отношения):

- *Общие сведения* по объекту, содержащему сервитутные отношения: общепринятые в практике оценки сведения, описывающие характеристики земельных участков или иных объектов недвижимости (зданий или инженерных сооружений). Состав и содержание этого пункта здесь подробно не раскрываются, поскольку полностью регламентируются Стандартами оценки.

Специальные сведения, отражающие сервитутные отношения:

- Вид: частный или публичный сервитут, представление публичных (например, Росреестр), правовых, судебных и т.п. документов и сведений из них, характеризующих данные условия сервитута.

- Физические параметры сервитута: площади, координаты границ на земельном участке. Применительно к зданиям, инженерным сооружениям – площадь, сечение, доля, часть и т.п., приходящаяся на сервитут.

- *Временные* параметры сервитута: когда, на какой срок установлен или интервалы времени, в том числе ретроспективные, пользования объектами недвижимости на условиях сервитута (например, в судебных спорах).

- Качественные параметры сервитута: установление (анализ) фактора степени использования объектов недвижимости, как Собственником объекта недвижимости, так и Пользователем (правообладателем сервитута), по условиям конкретного сервитута. В том числе исследование фактора возможного затруднения хозяйственной деятельности Собственника в связи с наличием/появлением сервитута.

Комментарий:

В целом общие и основная часть специальных сведений не представляют трудностей для их описания, поскольку берутся из публичных, нормативных и иных источников, в том числе, предоставленных заказчиком оценки. Установление качественных параметров сервитута – основная проблема по обеспечению объективной и достоверной оценки сервитута – далее будет раскрыто подробнее.

3.2. Процесс оценки, содержащей сервитутные отношения.

- Обзор общепринятых подходов оценки применительно к задачам, содержащим оценку сервитута. Методические основы оценки сервитута. Определение алгоритма решения конкретной задачи оценки сервитута.
- Определение рыночной стоимости объекта, содержащего сервитут. Или определение платы за использование объекта недвижимости (его части) на условиях сервитута.
- Подготовка отчета об оценке.

Исходя из положений указанных выше нормативных документов, общий подход к оценке можно представить следующим образом (см. табл. 1):

Таблица 1

<p>1 Этап. Определяем ценность Объекта для Собственника без фактора сервитута (рыночная стоимость).</p>	<p>2 этап. Анализируем факторы и определяем степень обременения (уменьшение ценности, ухудшения возможности использования) наличием/появлением сервитута</p>	<p>3 этап. Определяем стоимость Объекта с учетом сервитута как разность между стоимостью Объекта без сервитута с его обесцененной стоимостью (по результатам анализа факторов) (п.2, п.9 Пр. МЭР №321). Сама разница - и есть стоимость сервитута - основа для расчета компенсаций и платежей.</p>
<p>Фактическое использование, разрешенное, возможность применения НЭИ</p>	<p>Границы, площади (доля) сервитута, степень использования (ограничения, интенсивность), влияние на распоряжение Объектом</p>	<p>По установленной на 2-м этапе степени обременения определяем степень обесценения: скидки, коэффициенты, абсолютные поправки и т.п.</p>

Теперь более подробно прокомментируем составляющие этого общего алгоритма.

1 этап. Определение ценности Объекта для Собственника без учета фактора обременения в виде сервитута. Т.е. по существу необходимо установить рыночную стоимость Объекта в соответствии с законодательным определением понятия «рыночная стоимость».

Применительно к земельным участкам используем все общеизвестные и возможные в конкретном случае методы оценки земель, исходя из имеющейся рыночной информации. Как правило, это методы сравнительного и доходного подходов.

При отсутствии или недостаточности рыночной информации, как предельный вариант для установления рыночной стоимости оцениваемого участка можно использовать показатель его кадастровой стоимости. Конечно, кадастровая стоимость имеет специальное юридическое назначение, но такой научный метод как «аналогия» позволяет использовать ее в крайних случаях в процессе оценки как основу для определения рыночной стоимости. Для обоснования такого решения оценщик, разумеется, должен предварительно представить соответствующие обоснования, показав, что получить объективную и достоверную оценку объекта иными способами (общепринятыми подходами и методами) в данном случае не представляется возможным.

Конечная цель - установить рыночную стоимость Объекта, которую далее сможем использовать как базу для расчета стоимости собственно сервитута.

2 этап. Анализ факторов, уменьшающих ценность Объекта в связи с наличием / появлением сервитута.

Для того чтобы прийти к итоговому ответу данного этапа, необходимо, в первую очередь определить ценность этого Объекта в целом для самого Собственника. Так сказать общий потенциальный доход, который Собственник имеет (может иметь) от своего земельного участка, конечно исходя из реальных характеристик его использования (смотрим внимательно фактическое использование и НЭИ в разумных пределах). Это вписывается в рамки «стандартного» доходного подхода и позволяет ясно показать, что теряет Собственник в связи с изъятием части его Объекта под нужды Пользователя, и что в конечном итоге ему надо будет компенсировать в виде платы за сервитут.

Для получения показателя этой ценности Объекта можно применить общеизвестный метод рекапитализации уже найденной на 1-м этапе рыночной стоимости земельного участка (см. табл. 2). Получаем расчетный показатель ДП – годовой денежный поток, который Собственник получает от своего объекта недвижимости. Также, если рыночная информация позволяет, можно использовать сравнительный подход для определения стоимости аренды оцениваемого земельного участка. В этом случае ДП равен сумме арендных платежей за объект недвижимости. Стоимость аренды можно рассматривать как стоимость сервитута в случаях, когда условия сервитута сопоставимы с арендой объекта недвижимости (смотрим выше специальные сведения по сервитуту).

Следующим шагом вычленим из общего дохода на весь Объект ту часть (долю, пропорциональную часть), которая приходится на территорию, обремененную сервитутом.

Очевидно, что это максимальная стоимость сервитута для Собственника – прямая пропорциональная ценность части территории его Объекта, передаваемая Пользователю сервитута. Ценность Объекта в целом не изменяется, а только складывается из двух составляющих: часть дохода, приходящаяся на остающуюся в полном распоряжении Собственника территорию и часть, которую платит Пользователь (правообладатель сервитута). Далее будем использовать этот показатель как «**полная стоимость Сервитута**».

В принципе, большая часть оценок сервитута на этом заканчивается.

Таблица 2.

Доходный подход оценки сервитута

Условия применения	Комментарий к условиям	Метод
Наличие возможности определения рыночной стоимости Объекта	$P = \frac{ДП}{СК}$ $ДП = P * СК$	- Метод рекапитализации - расчет годового дохода от ЗУ путем рекапитализации рыночной стоимости.
сравнительным подходом	Наличие условий и данных оценки сравнительным подходом. Наиболее приемлем, когда условия сервитута сопоставимы с арендой Объекта.	- Либо, при возможности, определение стоимости аренды ЗУ .
доходным подходом	При наличии очевидной доходной деятельности комплекса с выделением стоимости, приходящейся на Объект	- Предельный вариант - Размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута (ПП №1461 от 23.12.2014)
Использование кадастровой стоимости	Отсутствие рынка в данном регионе и невозможность использования данных из других регионов (несопоставимость)	

Где

P – рыночная стоимость,

ДП – годовой денежный поток,

СК – ставка капитализации

Но во многих случаях закончить расчет на этом было бы несправедливо, поскольку необходимо определить степень влияния такого обременения как сервитут для самого Собственника. Ведь он не всегда полностью передает Пользователю права владения и распоряжения сервитутной территорией, а, возможно, и сам полностью или частично эту территорию использует/ может использовать. Соответственно, необходимо подробнее рассмотреть факторы влияния сервитута, как обременения, на использование этой территории самим Собственником.

Для этого необходимо проанализировать степень использования Объекта (только по отношению к территории сервитута) как Собственником, так и Пользователем. Предельные случаи заключаются в том, что, в одном случае, Пользователь полностью занимает сервитутную территорию (сопоставимо с долгосрочной арендной). В другом случае, и Пользователь и Собственник равнозначно совместно эксплуатируют сервитутную территорию. Подробнее анализ этого фактора представлен в табл. 3. По результатам этого анализа оценщик получает необходимые обоснования для расчета понижающей поправки к общей стоимости сервитута, найденной выше.

Таблица 3.

Фактор степени использования объектов недвижимости, как Собственником, так и Пользователем
(только по отношению к территории сервитута)

Степень использования сервитутной территории	Примеры, комментарии	Методические приемы оценки
Пользователь полностью занимает часть участка Собственника	Теплотрасса по участку. Собственник ничего на этой территории делать не может. Возможное использование – нулевое (строить нельзя даже временки, ни урожай растить). Дополнительно: часть охранной территории около трассы – зона доступа для ремонтных или аварийных работ. Можно использовать под немногочисленные посадки (с риском их гибели при проведении аварийно-ремонтных работ).	Компенсация полной рыночной стоимости или расчет полной (без понижающих поправок) аренды этой части территории. Применение затратного подхода (метод компенсации затрат) целесообразно, если дает более высокий показатель, чем компенсация рыночной стоимости или стоимость аренды.
Пользователь использует часть участка (Объекта) с возможностью частичного использования Собственником сервитутной зоны	ЛЭП проходит по участку сельскохозяйственного назначения. Полная невозможность использования относится только к пятнам застройки под опорами, остальная часть охранной зоны ЛЭП может использоваться Собственником (под не многолетние посадки с риском их гибели в случае проведения аварийных работ на ЛЭП).	Оценка степени возможного использования Собственником территории сервитута с установлением коэффициента понижения платы за сервитут по сравнению с полностью занятой территорией (см. фактор выше). Расчет компенсации рыночной стоимости или расчет аренды этой части территории с учетом понижающей поправки на возможное частичное использование Собственником.
Пользователь (-ли) и Собственник совместно используют часть территории ЗУ или иного Объекта	Собственник земельного участка построил дорогу – заезд с автомагистрали, по которой на условиях сервитута ездят также иные Пользователи к своим участкам. Или линейные сооружения и туннели используются не только Собственником по прямому назначению (ЛЭП или трубопроводы), но и предоставляются сторонними Пользователями (для размещения своих кабелей и т.п.).	Методы полной компенсации рыночной стоимости или аренды становятся неприемлемыми, поскольку Собственник сам пользуется сервитутной территорией. Очевидным является затратный подход – метод компенсации затрат. Собственник понес и несет затраты по воспроизводству улучшений и их содержанию. Эти затраты он обоснованно делит со сторонними Пользователями. Ключевой вопрос, требующий разрешения – определение доли каждого (как Собственника, так и сторонних Пользователей) в использовании этого сервитутного объекта. Как правило, определяется оценщиком совместно с инженерными службами собственника сооружений.

Таблица 4.

Расчет коэффициента степени влияния сервитута

Фактор обременения / Уровень влияния		Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
		1,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	0,33	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	0,33	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	0,33	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Количество наблюдений		1	1	0	0	1
Вес	1	0,33	0,33	0,00	0,00	0,33
Доля уменьшения стоимости		0,33%	8,33%	0,00%	0,00%	33,33%
Степень влияния		42,00%				

Предельные случаи расчета коэффициента степени влияния сервитута с использованием данной матрицы:

мин.	1%	Наличие сервитута совершенно ничтожно, компенсация Собственнику в размере 0,01 от полной стоимости Сервитута Сервитут влияет максимально, компенсация Собственнику в размере 1,00 от полной стоимости Сервитута
макс	100%	

3 этап. Определив полную стоимость сервитутной территории и проанализировав фактор обременения для Собственника на использование его Объекта можно вывести итоговую стоимость той компенсации, которую Пользователь должен платить Собственнику за использование Объекта на условиях сервитута. Как уже было отмечено выше, в общем, предельном случае эта компенсация равна доходу (ДП, арендным платежам) которую Собственник получал бы от своего объекта недвижимости, в том числе и от той части, которая попала в условия сервитутного использования (полная стоимость сервитута). В этом случае плата за сервитут просто равнялась бы плате за аренду сервитутной территории.

Но рассмотренные на 2-м этапе факторы могут показать, что степень обременения от возникновения сервитута может оказаться не максимальной, а варьироваться в зависимости от реальных количественных и качественных характеристик сервитута. В частности, например от того, что Собственник сам тоже может как-то пользоваться сервитутной территорией. В целом, наиболее важными из факторов, определяющих степень влияния сервитута как обременяющего фактора, являются:

- Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом;
- Степень ограничения пользования (рассмотрено подробно на 2-м этапе, см. табл. 3);
- Интенсивность использования сервитута.

Учет этих факторов в расчете коэффициента степени влияния сервитута представлен в таблице 4. В первоисточнике такого рода расчетная таблица была опубликована Федоровым Е.В.⁴. В данных рекомендациях она представлена в несколько доработанном виде исходя из практики оценки. В частности из нее убран как не жизненный и несущественный фактор «степени влияния на распоряжение земельным участком, имеющим сервитут». Также, вместо показателя «0%» в столбце «низкого» влияния поставлен 1%, исключая в определенных случаях несуразный «нулевой» показатель степени влияния сервитута и, соответственно нулевую плату за него.

Далее представим необходимые комментарии к таблице 4. Она представляет собой расчетную матрицу, позволяющую определить весовую долю каждого из стоимостных факторов в зависимости от степени (силы) его проявления в конкретных условиях: от «низкого» уровня влияния, до максимально «высокого» в диапазоне от 1% до 100%.

Описание объекта оценки, специальных сведений, отражающих сервитутные отношения, в том числе степень совместного использования объектом недвижимости, рассмотренные выше, позволяют присвоить каждому из факторов наиболее соответствующий показатель степени его влияния в данном случае (процентный показатель от 1% до 100% с градацией в 25%). Весовая доля каждого из трех факторов принимается равнозначной (0,33) и в результате, используя общеизвестные приемы расчета коэффициентов в матрицах, получаем итоговый процент степени влияния этих факторов в данном случае.

Приведем расчетный пример (см. табл. 4 выделенные маркером ячейки):

1 фактор. Доля, занимаемая сервитутом, определена оценщиком как очень незначительная по отношению к общей площади объекта. В строке «Доля уменьшения стоимости» получаем значение 0,33%. Этот показатель получается путем умножения процента влияния фактора (1%) на весовую долю фактора (0,33).

2 фактор. Степень ограничения пользования объектом недвижимости Собственником в связи с наличием сервитута определена оценщиком как «умеренная» (25%). Итоговое значение в строке «Доля уменьшения стоимости» по данному фактору получается: $25\% * 0,33 = 8,33\%$.

3 фактор. Оценщик установил, что интенсивность использования территории сервитута очень высокая, постоянная (100%), соответственно итоговое значение в строке «Доля уменьшения стоимости» по данному фактору получается: $100\% * 0,33 = 33,33\%$.

⁴ Первоначальный вид и содержание матрицы заимствованы из первоисточника: Сайт Оценщик.ру <https://www.ocenchnik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html> Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. Автор: [Федоров Евгений Викторович](#).

Суммарное значение показателей доли уменьшения стоимости дают итоговый показатель степени влияния данного сервитута на объект недвижимости – 42,00%. Это означает, что от полной стоимости сервитута Пользователь должен уплачивать Собственнику только 42%, поскольку, несмотря на интенсивное использование, данный сервитут занимает незначительную долю и пригоден для совместного использования.

Рассмотрим предельные случаи расчетов для более ясного представления возможностей данной матрицы.

Так, например, если по всем трем факторам параметров сервитута степень его влияния предельно низкая (по 1%), то итоговая степень влияния составит всего 1%. Это означает, что влияние наличия сервитута для Собственника совершенно ничтожно и размер компенсации ему составит 0,01 от полной стоимости сервитута.

Наоборот, если по всем факторам установлена максимальная степень их влияния (по 100%), то Собственнику необходимо компенсировать полную стоимость сервитута. Это, как было уже рассмотрено выше, практически соответствует передаче части объекта недвижимости в аренду.

Таким образом, оценщик может рассчитать как полную стоимость сервитута (максимальную компенсацию), так и стоимость сервитута с учетом факторов, уменьшающих эту стоимость в зависимости от степени влияния сервитута как обременяющего фактора для Собственника объекта недвижимости. Используя эти методологические приемы можно решать различные оценочные задачи, содержащие сервитутные отношения.

Наиболее распространенная задача – определение платы за сервитут – рассмотрена выше подробно.

При необходимости можно определить стоимость объекта недвижимости в целом при наличии на нем сервитута. Тогда стоимость объекта составит сумму той части, которая от сервитута свободна и плюс стоимость компенсации (капитализированная), которую будет выплачивать Пользователь сервитутной части объекта.

3.3. Затратный подход в оценке сервитута

Оценка сервитута с применением методов затратного подхода сходна с оценкой аренды, когда требуется определить размер компенсаций Собственнику за воспроизводство и содержание части объектов недвижимости, передаваемых Пользователю (Арендатору). Для этого используется компенсационный метод затратного подхода.

Необходимость применения затратного подхода возникает для случаев, когда в сервитутные отношения попадают не собственно земельные участки, а здания и сооружения, в том числе такие специфические, как, например, коммуникационные туннели, линии электропередач, дорожная инфраструктура и т.п. (в общем случае можно называть «**объекты инфраструктуры**»). Характерным является то, что все эти объекты недвижимости создает Собственник для своих нужд, но в определенных случаях предоставляет доступ к своим объектам инфраструктуры сторонним пользователям. Например, мост через реку не только выполняет свои прямые функции, но может использоваться для размещения на нем иных коммуникаций (электрокабелей или трубопроводов). Или на столбах ЛЭП, идущей в удаленный поселок, провайдеры Интернет-услуг размещают свои оптоволоконные кабели. Распространенный случай, когда Собственник оборудовал заезд к своему участку с федеральной трассы (спроектировал, согласовал со всем инстанциями, построил и т.д.) и затем этот заезд используют еще ряд пользователей-собственников смежных участков.

Эти примеры показывают специфику оценочных задач для целей определения стоимости аренды или сервитута, которые необходимо отметить.

Во-первых очевидно, что оценка земельных участков, на которых расположены эти объекты недвижимости, не играет существенной роли или отсутствует вообще. Местоположение, как ключевой фактор оценки земли, в данных случаях не играет никакой роли –

Пользователю нужен расположенный именно в данном месте объект инфраструктуры, и он не может поменять его на другой, находящийся в другом месте.

Во-вторых, методы доходного и сравнительного подходов для этих объектов невозможно использовать в принципе. И если здания (помещения) еще обладают какой-то рыночной универсальностью (можем подыскать рыночную информацию по аналогичным объектам), то коммуникационные и сетевые сооружения являются уникальными и, соответственно никакого рынка аналогов не имеют. И, естественно, никакие коммуникационные туннели и т.п. не создаются и не являются доходоприносящей недвижимостью как бизнес-центр или торговый центр.

В-третьих, круг сторонних Пользователей ограничен, это не «свободные покупатели», когда вместо одних придут другие, соответственно предпосылки стоимости здесь необходимо рассматривать как далеко не типичные рыночные. Вынужденность урегулирования взаимоотношений по совместному использованию таких объектов обязывают найти понятный и приемлемый для обеих сторон принцип оценки.

Из изложенного следует, что обоснованная и справедливая компенсация Собственнику за использование его объектов инфраструктуры сторонними Пользователями равна пропорциональной части стоимости всех тех затрат, которые он понес и несет при создании и содержании этих объектов. Это в полной мере соответствует условиям применения методов затратного подхода оценки. При этом, помимо компенсации экономически обоснованных затрат, Собственник также вправе получить необходимую прибыль. Это не только обеспечивает снижение его затрат при наличии стороннего Пользователя, но и дает экономический рыночный стимул для привлечения большего числа сторонних пользователей и, соответственно, более эффективному использованию созданных им сетей и коммуникаций.

Опираясь на общеизвестные, изложенные в Стандартах оценки, методологические приемы использования затратного подхода сделаем акцент только на особенностях его применения при оценке сервитутных отношений.

1 этап. Сначала необходимо проанализировать общую структуру и определить сумму затрат, которые несет Собственник на конкретном объекте, который попадает в сферу сервитутных или арендных отношений. Они могут быть специфическими по разным объектам, поэтому далее, укрупненно рассмотрим наиболее типичные. Как правило, все показатели рассматриваются в годовом исчислении.

Прежде всего, необходимо определить затраты на воспроизводство объекта недвижимости. В виде текущих платежей эти затраты в полной мере выражаются в сумме амортизационных отчислений, которые осуществляет Собственник по данному объекту. При этом, логично принимать к расчету фактические (бухгалтерские) показатели амортизации, поскольку целью данной оценки является определение фактических затрат Собственника (в данном случае фактического показателя амортизации), а не абстрактно-расчетные, изменяющиеся во времени показатели стоимости воспроизводства. При отсутствии бухгалтерских показателей амортизации, конечно, их придется определять через оценку стоимости воспроизводства.

Затем необходимо учесть затраты Собственника по текущему содержанию и эксплуатации объектов недвижимости. Далее представим примерный состав этих затрат, реальное содержание которых оценщик должен установить совместно с экономическими службами Собственника:

- Материальные затраты по поддержанию инфраструктуры в рабочем состоянии (например, расходные материалы);

- Коммунальные услуги, связанные с оцениваемым объектом;

- Расходы на оплату труда персонала, обслуживающего объект;

- Расходы на текущий ремонт объекта;

- Налоги, страхование объекта и пр.

Помимо этих прямых затрат учитываются общехозяйственные (накладные) расходы в части, приходящейся на оцениваемый объект.

Кроме экономически обоснованных затрат необходимо обосновать и учесть размер прибыли Собственника за предоставление доступа к его инфраструктуре сторонними

Пользователями. Однозначных рекомендаций по определению размера прибыли предпринимателя (собственника объекта) дать невозможно. Отметим лишь, что нелогично применять показатели прибыли из Справочников оценщиков для случаев, когда возводятся востребованные рынком объекты. Как уже было отмечено выше, объекты инфраструктуры не возводятся как коммерческие объекты на продажу. Исходя из этих соображений, размер прибыли предпринимателя необходимо устанавливать невысокий, обеспечивающий прибыль Собственника чуть выше инфляционного уровня.

2 этап. Одним из сложных моментов оценки затратным подходом является определение той части (доли), которую необходимо возложить на Пользователя при определении размера компенсации от общего объема затрат Собственника.

В этом вопросе никаких типовых рекомендаций, пригодных на все случаи жизни дать невозможно, поэтому необходимо включать здравый смысл и общеэкономические и оценочные принципы для формирования распределения долей участия Собственника и Пользователя. В каком-то смысле этот процесс является достижением приемлемого компромисса и договоренностей между ними.

Общий методологический подход должен исходить из того, что при отсутствии стороннего Пользователя, Собственник объекта инфраструктуры итак полностью несет затраты по его эксплуатации. Следовательно, нужно лишь определить ту, как правило незначительную часть, которую займет сторонний Пользователь. При этом важную роль помимо экономических служб Собственника объекта играют инженерные службы, которые знают технические возможности объекта и обоснованно могут определить параметры участия в нем стороннего Пользователя. Конечной целью этого исследования является установление части (доли), как правило, в виде процентного показателя от общей суммы его затрат по эксплуатации объекта, которую Собственник предъявит Пользователю.

В отличие от оценки сервитута земельных участков для объектов инфраструктуры необходимо установить лишь два параметра-фактора – *физический показатель* части (доли), которую занимает Пользователь в общей структуре объекта, и *показатель интенсивности* проявления Пользователя на этом объекте (степень загрузки). Приведем несколько примеров-ориентиров для установления части (доли), приходящейся на Пользователя.

Так, например, для коммуникационных туннелей, где помимо сетей Собственника могут располагаться кабели электроснабжения и связи других Пользователей, можно определить какую долю в общем сечении туннеля занимают сторонние сети. Далее пропорциональным распределением общей стоимости затрат данного объекта по удельным показателям на 1 погонный метр инфраструктуры и на протяженность участков, занимаемых Пользователями, рассчитать размер компенсации, которую они должны платить Собственнику (искомую стоимость сервитута или аренды). Показатель интенсивности проявления Пользователя в данном случае невелик (кабели проложили и «забыли», лишь иногда проводится техобслуживание или реконструкция) и им можно пренебречь.

Для транспортных объектов (автодорог), помимо физического показателя, который показывает часть, используемую сторонними Пользователями, важен показатель интенсивности использования, поскольку он влияет на накопление износа и, соответственно, рост затрат Собственника на содержание (ремонт).

Приведенные примеры могут служить методическими ориентирами решения вопроса о величине части (доли), приходящейся на Пользователя.

Завершая обзор по использованию затратного подхода в оценке сервитутов, необходимо добавить следующее. В определенных случаях, когда на земельных участках расположены капитальные объекты инфраструктуры (дороги, ирригационные объекты и т.п.) и иные виды благоустройства, рассмотренный здесь компенсационный метод затратного подхода может использоваться дополнительно к методам оценки стоимости сервитута земельного участка (в соответствии с положениями п.12 Методических рекомендаций МЭР от 04.06.2019 №321).